

## La construction de l'Hôtel du Parc Impérial

Véronique Thuin

---



**Édition électronique**

URL : <http://journals.openedition.org/cdlm/66>

ISSN : 1773-0201

**Éditeur**

Centre de la Méditerranée moderne et contemporaine

**Édition imprimée**

Date de publication : 15 juin 2001

Pagination : 233-248

ISSN : 0395-9317

**Référence électronique**

Véronique Thuin, « La construction de l'Hôtel du Parc Impérial », *Cahiers de la Méditerranée* [En ligne], 62 | 2001, mis en ligne le 15 février 2004, consulté le 01 mai 2019. URL : <http://journals.openedition.org/cdlm/66>

---

Ce document a été généré automatiquement le 1 mai 2019.

© Tous droits réservés

---

# *La construction de l'Hôtel du Parc Impérial*

Véronique Thuin

---

- 1 L'événement suppose une mutation, dans un temps relativement court, de caractère remarquable. La construction d'un bâtiment, comme l'Hôtel Impérial en est un exemple. L'événement se situe à l'échelle de la ville et l'Hôtel a donné son nom, il a imprimé sa marque à un quartier jusqu'à nos jours. Le caractère spectaculaire du bâtiment, pour ses contemporains, justifie également le terme. Avant de parler de sa beauté, il faut évoquer ses dimensions. Il se place au rang des monuments les plus imposants de la ville. C'est un nouvel établissement dans la catégorie des hôtels de premier ordre qui confirme la vocation de station hivernale de Nice.
- 2 Nous nous intéresserons dans une première partie au temps du projet, celui de l'événement programmé par des protagonistes dont le principal est Jean-Baptiste Benoît Gay. Dans une seconde partie nous nous intéresserons au temps du chantier, avec l'effervescence qui l'anime, les aspects techniques qui l'accompagnent et qui font événement à nos yeux aujourd'hui. Dans une dernière partie, nous présenterons l'œuvre achevée, avec une cérémonie d'inauguration qui n'est guère un événement pour la ville, et les échos divergents que l'œuvre suscite.
- 3 La confrontation de l'organisation de l'espace avant et après la construction de l'hôtel donne une idée de l'ampleur de la mutation. Ce n'est pas seulement un bâtiment nouveau qui vient s'inscrire dans le paysage, mais le passage d'une économie agrico-touristique à ce que j'appellerai une économie touristique-industrielle. A un jardin succède un quartier qui se bâtit.
- 4 Le domaine Bermond, du nom de son propriétaire, dans le quartier de Saint-Etienne, est dans les années 1860 une exploitation agricole où sur quelques 14 ha on cultive arbres fruitiers, fleurs et cultures maraîchères. Des bâtiments correspondent à cette dimension rurale : une grande maison de ferme, des bâtiments d'exploitation et deux maisons rurales. L'accueil des hôtes étrangers est venu s'ajouter à l'activité agricole et a entraîné

la construction de nouvelles villas à côté de la villa Bermond proprement dite. Leur nom évoquent les hivernants prestigieux qui y ont séjourné.

- 5 La Villa Prince Oscar rappelle la famille souveraine de Suède et surtout les villas Alexandrovitch et Grande Duchesse Marie rappellent la présence de la famille impériale russe.
- 6 Ces illustres personnages trouvaient sur la colline un panorama sur la ville et la mer. La qualité du point de vue reste inchangée quand dans les années 1890 Jean Baptiste Benoît Gay s'intéresse au domaine. Avec le temps écoulé, s'est ajoutée une nouvelle dimension au lieu, la dimension historique, constamment rappelée dans la toponymie et dans la nouvelle appellation de "*Parc Impérial*". Dans la promotion de l'hôtel, cela devient un argument publicitaire. Cette insistance est peut être une façon de se placer en concurrent de l'hôtel Régina du quartier de Cimiez, construit peu avant. Chacun dispose ainsi de sa tête couronnée de référence. Mais alors que la reine d'Angleterre est effectivement venue séjourner au Régina, c'est à l'ancien domaine Bermond que venait résider la famille impériale russe.
- 7 Au temps de la splendeur de la Villa Bermond, dans les années 1860, le lieu se situait dans la campagne, il était apprécié pour son calme. Quand Jean-Baptiste Benoît Gay l'achète, la ville s'est rapprochée. Elle vient en quelque sorte lécher le pied du plateau de Saint-Philippe, ce qui explique que ces terrains soient désormais considérés comme terrains à bâtir.
- 8 Le domaine est maintenant relié à deux artères importantes : le boulevard Gambetta et le boulevard du Tzarévitch. Il possède les avantages liés à la proximité de la ville, derrière la gare de chemin de fer, tout en gardant ceux de se trouver en dehors du tissu urbain dense. Les terrains disponibles sont encore étendus, à des prix encore raisonnables et permettant donc une forte plus-value. Le constructeur n'est pas prisonnier d'un parcellaire étrié et peut donner à son établissement tout le développement qu'il souhaite. Il n'est pas soumis aux règlements de voirie qui limitent la hauteur des bâtiments.
- 9 Si la famille Bermond était niçoise, les nouveaux personnages concernés par la construction de l'hôtel ne le sont pas. On sait peu de choses du principal commanditaire : Jean-Baptiste Benoît Gay, et son nom serait sans doute aujourd'hui oublié si une rue ne le rappelait. Il est d'après les journalistes "*un hôte fidèle de Nice*", domicilié à Chantilly dans l'Oise. Les annuaires mondains le présentent comme propriétaire.
- 10 Il achète le 12 août 1896 la plus grande partie de la propriété Bermond qui a été saisie, pour une somme de près de 500 000 F, ce qui constitue une bonne affaire. En 1897, il revend avec bénéfice une partie du terrain à François Durel. C'est un architecte français qui vit et travaille, avec bénéfice, avec Eugène Thomas, avec lequel il forme ensuite une société civile devant construire l'hôtel. Eugène Thomas est un grand viticulteur de l'Hérault qui vit entre le château de Poussan, son domicile parisien et sa villa de Villefranche-sur-Mer. Il est le gendre de Piétri, l'ancien préfet de police de Napoléon III devenu sénateur.
- 11 L'architecte du projet est Adam Dettloff. Ce Polonais, sujet autrichien de 45 ans a été formé par Charles Garnier et a travaillé avec lui sur la Riviera, en particulier au Casino de Monte-Carlo. Il installe ensuite son propre cabinet à Nice. C'est un homme de grande culture ; il parle le polonais, l'allemand, le russe et le français, ce qui le rend particulièrement à l'aise au sein de la colonie étrangère pour laquelle il a déjà honoré des

commandes prestigieuses. Je n'en citerai que quelques unes, le château des Ollières pour le prince Lobanoff Rostowski ou le château Leliwa pour le comte Rohozinski.

- 12 Il ne néglige pas les immeubles de rapport luxueux comme celui du docteur anglais Stevens, le Palais Victor Hugo sur le boulevard du même nom. Lorsque Gay s'adresse à lui, Dettloff est un architecte dont on a déjà pu admirer les œuvres à Nice.
- 13 Après l'achat du domaine, Gay fait dresser un plan qui découpe les terrains en 73 lots de dimension comparable, avoisinant les 100 m<sup>2</sup> de superficie. Plusieurs avenues sont tracées. Le Grand Boulevard du Parc Impérial se raccorde au boulevard Gambetta. L'avenue Gay se raccorde au boulevard du Tzarévitch. Trois avenues s'orientent directement sur le bâtiment de l'hôtel projeté : l'avenue de Russie (aujourd'hui Suzanne Lenglen), l'avenue d'Angleterre (aujourd'hui avenue Paul Arène) et l'avenue Impérial (aujourd'hui avenue Anatole France). L'avenue Dettloff (aujourd'hui avenue Jean Aicard) délimite deux espaces distincts. La partie au nord, en position dominante est réservée à un hôtel de premier ordre et ses jardins (soit environ 25 000 m<sup>2</sup>), le reste est réservé à un lotissement.
- 14 Une telle organisation de l'espace n'est pas nouvelle à Nice. Mais alors que dans le cas du lotissement de Cimiez, l'Hôtel Régina a été décidé dans un second temps et par une personne étrangère au lotissement, dans le cas du Parc Impérial, la création de l'hôtel de premier ordre dans un délai de deux ans. Des servitudes concernent la construction des villas, avec des limites de hauteur (11m, clochetons et tourelles non compris) et des exigences esthétiques (les quatre façades doivent être décorées).
- 15 Il s'agit de répondre aux attentes d'une clientèle aisée que l'on souhaite réunir dans un quartier socialement homogène. Cette bourgeoisie ou aristocratie ne doit en aucune manière être gênée par des activités industrielles ou commerciales. La fonction du parc est strictement résidentielle. La seule exception concerne les parcelles en façade sur les boulevard Gambetta et Tzarévitch. Jean-Baptiste Benoit Gay, avant de commencer l'hôtel a construit sa propre villa (aujourd'hui villa les Tourelles), qu'il habite et qui en quelque sorte donne l'échantillonnage du type d'habitation à édifier. Les journalistes parlent d'un second Parc Monceau qui est en train de surgir de terre à Nice.
- 16 Un tel modèle est importé de Suisse. Il offre le double avantage de permettre à des familles de s'isoler dans des villas avec jardin, tout en jouissant des avantages qu'offre un établissement public avec une vie sociale organisée comprenant bar, restaurant, coiffeur, tennis, pelote basque et surtout la salle des fêtes. Celle-ci à la fois rattachée à l'hôtel et dotée d'une certaine indépendance, avec sa propre entrée, peut accueillir une population qui n'est pas forcément résidente de l'hôtel. Le Pavillon Impérial, dont on notera qu'il est l'aboutissement de l'avenue de Russie (tandis que l'avenue d'Angleterre débouche sous l'avant corps occidental) fonctionne même comme un casino pour la ville. L'Hôtel Impérial est bien un faire valoir pour les terrains à bâtir du Parc.
- 17 De même qu'il existe un lien entre le bâtiment public et les villas dans la conception globale du domaine, il existe aussi un lien d'ordre économique dans la mesure où la vente des terrains à bâtir alimente le financement de la construction de l'hôtel. Des emprunts importants à des banques ou des particuliers le complètent.
- 18 Dès 1896, Adam Dettloff est chargé des travaux comprenant la mise en état de viabilité, la démolition des anciennes villas, la construction de nouvelles et celle de l'hôtel. Comme Gilles Roberto l'a mis en évidence à propos de la relation entre le Negresco et l'architecte Niermanns, on retrouve entre Jean-Baptiste Benoît Gay et Adam Dettloff une relation

privilegiée. L'architecte prend à cœur l'entreprise au point de sortir de son rôle stricto sensu. Il participe au montage financier, fait preuve de dévouement en intervenant comme intermédiaire entre Gay et les banques ou les prêteurs. Il agit souvent comme s'il était l'entrepreneur général : il accepte même personnellement des traites tirées comme paiement des travaux qu'il se fait ensuite rembourser par Gay.

- 19 Mais la relation de confiance est allée en se détériorant et en 1913 Adam Dettloff réclame près de 300 000 F d'honoraires dont 100 000 F pour l'hôtel. Cette dernière somme correspond à une rémunération forfaitaire qui est contraire aux usages de la profession. La pratique généralement attendue est la rémunération au pourcentage (5%) du coût des travaux ce qui nous permet d'en conclure que la construction de l'hôtel s'est élevée au minimum à 2 millions de francs.
- 20 Un calendrier serré permet de suivre le démarrage des travaux de l'hôtel : le 14 juin 1899 commence le déboisement, le 22 juin, les terrassements sont en cours et le 24 juin les fouilles entamées. Rappelons que la date ultimatum était le 25 juin 1899, les délais sont donc tenus in extremis.
- 21 Le chantier demande une véritable installation. Par suite d'une entente avec la Compagnie des Chemins de Fer du Sud de la France, les pierres, les sables et autres matériaux nécessaires à la construction sont déchargés dans la propriété même, où passe la voie. Un petit chemin de fer particulier, appelé voie Decauville les reprend dans ses wagonnets pour les conduire à pied d'œuvre. Pendant plus d'un an, quatre trains journaliers amènent les matériaux d'une carrière achetée spécialement.
- 22 Les bureaux de Dettloff où travaillent plusieurs employés sont installés dans une construction récente du Parc. Des bâtiments provisoires sont édifiés. L'un de plus de 100 m<sup>2</sup> contient ciments, plâtres et chaux de Theil. Un autre sert de bureaux aux entrepreneurs. Védrine Rastoul et Compagnie, chargés des principaux travaux, viennent de Marseille. Ils emploient 400 ouvriers. Parmi eux se trouvent un grand nombre d'italiens. Les salaires varient entre 2,5 F et 4,5 F par jour.
- 23 Dans une autre baraque se trouvent les bureaux et magasins d'une entreprise spécialisée dans les planchers en ciments armés. Un an auparavant, des expériences de force ont été faites dans un terrain au boulevard de Riquier. Elles ont été concluantes. Le béton armé qui présente des facilités de mise en œuvre et qui évite les risques d'incendie est donc adopté. Les entreprises de Dongois et Spinabelli, qui viennent de Cannes et Menton se sont vus confier le travail. Ils emploient 80 ouvriers spécialisés. Ils travaillent sous les ordres de l'ingénieur de Marseille Richaud, délégué par la maison Hennebique (détentrice du brevet), qui se rend à Nice tous les deux ou trois jours pour visiter le chantier.
- 24 Nous sommes en présence d'une des premières mises en œuvre à grande échelle du béton armé. La performance technique réalisée est un événement mais les journaux ne lui donnent pas toute sa dimension, sans doute à cause des doutes qui persistent autour des performances du nouveau matériau. Le 12 décembre 1899, un accident survient qui aggrave encore ces doutes.
- 25 Les travaux avaient été interrompus pendant deux ou trois jours à cause du mauvais temps. Le rez de chaussée achevé avait été livré aux ouvriers spécialisés qui avaient coulé sur un plancher provisoire une couche de béton armé. Malgré les sacs dont on avait recouvert le tout pour le protéger, la pluie avait désagrégé le béton et augmenté son poids en eau. Le froid avait gelé les étais. Le travail reprend le 12 décembre à 12 heures avec le

beau temps revenu. Sous l'action du soleil, les matériaux subissent le dégel. A 13h30, c'est la catastrophe. Le planchéage cède au niveau des étais qui présentaient un raccord.

- 26 La suite se déroule comme l'écroulement d'un château de cartes : le plancher du rez-de-chaussée s'abat sur celui du sous-sol qui s'écroule sur celui des caves. On compte deux morts et huit blessés, tous d'origine italienne, nés dans le même village de San Angelo in Vado.
- 27 La catastrophe met en émoi l'ensemble de la communauté urbaine. Les autorités se rendent sur place avec le maire Honoré Sauvan, le préfet Granet. Une enquête est ouverte, menée par des ingénieurs qui autorisent la reprise du travail dès le surlendemain. Le béton armé est hors de cause. Le travail peut reprendre et l'édifice être achevé. Entre le début des travaux et l'inauguration se sont écoulés deux ans et demi.
- 28 La structure générale de l'hôtel reprend autant celle de l'immeuble de rapport que celle du château dont les différents seraient en quelque sorte dilatés.
- 29 Établissons une comparaison avec par exemple le château de Trévise à Sceaux par l'architecte Lesoufaché. On y retrouve la structure allongée coiffée d'une importante toiture mansardée en ardoise. On reconnaît un avant corps central légèrement saillant souligné par une toiture spécifique surmontée d'un clocheton. Cet avant corps correspond à l'entrée principale à laquelle on accède par une rampe d'escaliers. Aux deux extrémités deux avants corps de plus forte saillie, également dotés de leur propre toiture rompent la monotonie de la façade.
- 30 Les dimensions de l'hôtel sont colossales : 109 m de long (153m en incluant le Pavillon Impérial), près de 27 m de large et 35 m de haut. Le risque que présentait un tel gabarit auquel la ville est peu accoutumée est de pêcher par la lourdeur.
- 31 Plusieurs éléments architecturaux visent à l'éviter. Les décrochements de la façade dont nous avons déjà mentionné les principaux mais que l'on retrouve à une plus petite échelle dans le détail et qui contribuent à rythmer verticalement la façade du corps principal : 1 travée - 1 travée en une légère saillie travée - 1 travée en légère saillie- 2 travées- 1 travée en légère saillie travée.
- 32 Ce rythme est reproduit symétriquement de l'autre côté de l'avant-corps central. Il est repris au niveau de l'étage mansardé par la variation des frontons des lucarnes selon deux modèles, l'un plein cintre et l'autre en arc brisé. On note également une rythmique horizontale de la façade par le jeu des balcons cintrés du deuxième étage qui introduisent une sorte de festonnement régulier entre les baies du premier et du troisième étage qui présentent des rangs de balustres rectilignes. La galerie du dernier étage, et les loggias des deux ailes latérales qui aèrent la façade lui donnent une note méditerranéenne. Le rez-de-chaussée présente une galerie vitrée comme c'est le cas dans de nombreux hôtels de la ville. Le lanternon sommital contribue à l'élancement de l'édifice ; il est en quelque sorte propulsé par un toit en pavillon.
- 33 Si l'endroit a été choisi entre autre pour la vue qu'il offre, le bâtiment dans une visée publicitaire doit aussi pouvoir être admiré de loin et reconnu par une silhouette caractéristique. Dans le détail, des cariatides sculptées soutiennent en consoles les balcons du deuxième étage. Luc Thévenon a mis l'accent sur le talent de l'architecte à soigner les marquises de ses édifices. Il n'y a pas de style historique affirmé et l'édifice est donc un bel exemple du style éclectique caractéristique de la période. Quatre échauguettes sur cul de lampe viennent donner une note de fantaisie à l'édifice, en arrondissant les angles au dernier niveau des avants corps latéraux, dans le style

troubadour cher à Dettloff. Il n'y a pas dans l'Hôtel Impérial d'innovation architecturale qui fasse événement.

- 34 La décoration de la façade sud contraste avec la simplicité de la façade nord. On ne possède aucune photographie reproduite en carte postale de cette dernière. La nudité de la façade nord sous-entend une certaine conception de la ville dont les limites seraient marquées par l'édifice sans imaginer que la croissance urbaine puissante se poursuive au delà et englober le bâtiment qui présenterait alors à d'autres sa façade nord trop nue.
- 35 La cérémonie a lieu le 18 janvier 1902. Elle intervient au cœur de la saison hivernale et la veille d'un temps fort du calendrier des festivités, à savoir le carnaval. L'hôtel, plus que la villa ou l'appartement joue, dans ce créneau de séjours relativement courts, un rôle fondamental. Il supplante la formule de la location qui est généralement réservée à des séjours s'étalant sur toute la saison.
- 36 Il faut noter la relative modestie de la cérémonie d'inauguration, l'événement n'est que peu orchestré. On n'y rencontre aucune tête couronnée comme on pourra en trouver sept réunies par l'inauguration de l'Hôtel Negresco en janvier 1913. Aucune personnalité marquante n'émerge des deux cents convives. L'associé de Gay, Eugène Thomas est absent. Des personnalités de la société niçoise et des représentants de celle des hivernants participent au banquet qui a lieu dans le Pavillon Impérial.
- 37 Les trois quotidiens locaux *L'Éclaireur*, *Le Phare du Littoral*, *Le Petit Niçois* en font un compte-rendu le lendemain.
- 38 Le journaliste use du superlatif :  
"Sans être taxé d'exagération, nous pouvons dire que l'Impérial Hôtel est l'établissement le mieux situé, le plus confortable que l'on puisse rencontrer sur tout le territoire de la Riviera."
- 39 Il fait de Dettloff un prix de Rome. Mais nous savons que c'est faux dans la mesure où sa nationalité lui interdisait de concourir.
- 40 L'événement n'est pas porté en gros titres à la une de la presse, comme si la population niçoise n'était pas concernée au premier chef par un hôtel qui concerne des gens de passage et a été construit par des gens étrangers à la ville. De plus, il succède et précède la construction de toute une série d'hôtels dans une suite où il ne présente rien d'exceptionnel.
- 41 La ville rend cependant hommage au bâtiment. Il obtient en récompense au concours municipal des primes à l'architecture une médaille d'or en 1902. Or, ce concours ne retient pas comme seul critère de sélection la beauté des façades mais également des considérations de distribution et d'hygiénisme. Le jardin est lui aussi récompensé, mais l'architecte paysagiste Louis Girard n'obtient qu'une médaille d'argent.
- 42 Mais si l'hôtel a reçu un prix de belle architecture, cela n'empêche pas certains de déplorer le nouvel agencement des lieux :  
"Ceux qui connaissent aujourd'hui le Parc impérial et les alentours ne peuvent s'imaginer ce que fut la Villa Bermond; car le Parc Impérial n'est autre que le domaine Bermond morcelé, dénaturé, bouleversé de lamentable façon."
- 43 L'auteur sous le nom de Léon Sarty va jusqu'à parler de "*profanation*". Robert de Souza lui aussi dénonce ces trop gros "*caravansérails*" dont l'hôtel Impérial est un exemple.
- 44 Henry Mayeux enfin, écrit la laideur des hôtels sur le littoral qui :  
"par leur étendue et leur volume ont surtout la spécialité de déprécier les paysages".

- 45 Il va plus loin en établissant un parallèle entre la construction d'une usine et celle d'un hôtel, qui n'est plus alors perçu que dans sa dimension d'établissement industriel, à savoir l'industrie hôtelière. Les efforts qu'il peut faire pour dénoncer, dans une logique capitaliste sa finalité de rentabilité incompatible de toute dimension artistique. L'esprit spéculatif a dicté les dimensions du bâtiment et détruit l'ancien équilibre entre la nature et les édifices. Aujourd'hui, la polémique est dépassée et nous pouvons conclure.
- 46 Dans les années 1860, l'attraction de Nice s'exerçait auprès d'une aristocratie qui venait chercher dans la campagne environnante le calme, l'air pur et la beauté des paysages, autant d'atouts qu'offraient les villas de la propriété Bermond. Cette élite, disposait de ses propres moyens de locomotion et n'était pas arrêtée dans son choix de résidence par l'éloignement de la ville.
- 47 A la fin des années 1890, la construction d'un important ensemble hôtelier bien relié au reste du réseau urbain reflète l'évolution du mouvement touristique qui, en même temps que la ville grossissait, s'est amplifié et se voulait en quelque sorte "*un tourisme élitiste de masse*". L'existence de cette clientèle est remise en cause par la guerre. Et si le Régina, le Righi et d'autres ont été transformés en appartements, l'Hôtel Impérial a lui aussi perdu sa fonction initiale.
- 48 Notre sujet n'est pas d'étudier les nouvelles fonctions assumées par l'édifice. Il nous reste pourtant à constater qu'il s'est indéniablement rapproché de la population niçoise, en particulier avec sa transformation en lycée dont nous célébrons aujourd'hui les soixante dix ans. A l'origine les voies du domaine ont été conçues dans une logique interne au lotissement. Aujourd'hui, elles font parties de la desserte urbaine globale. Cette intégration étroite à la ville justifie que l'on s'intéresse aujourd'hui à la construction de l'Hôtel Impérial comme à celle d'un événement.

---

## BIBLIOGRAPHIE

### Bibliographie sommaire des ouvrages cités

MAYAUX Henri : "L'art et la spéculation sur la Côte d'Azur." in *La Construction Moderne*, Paris, 1913.

ROBERTO Gilles : "Henry Négresco - Naissance d'un palace azuréen". résumé du DEA sous la direction du Professeur R.Schor, in *Recherches régionales*, Edité par le Centre de documentation des Archives des Alpes Maritimes, 1998, n° 146, p. 40 à p. 57.

SARTY Léon, *Nice d'Antan, notes et souvenirs*, Editions Jos. Isnard, Nice, 1921, 372 p.

SOUZA (de) Robert, *Nice capitale d'hiver*, Editions Berger Levrault, Paris Nice, 1913, 418 p.



AUTEUR

VÉRONIQUE THUIN

Doctorante CMMC UNSA